

Compte-rendu

du Conseil Municipal du Mercredi 2 Mars 2022

L'an deux mille vingt-deux, le deux mars, le Conseil Municipal de la commune de L'Épine (Vendée) dûment convoqué, s'est réuni en séance publique, à dix-huit heures, en séance ordinaire et dans la salle municipale « La Salangane » (dans le respect de la distanciation), sous la présidence de Monsieur Dominique CHANTOIN, Maire

Étaient présents :

M. Dominique CHANTOIN, Maire -

MM. Jean-Pierre BRUNET, Bruno FOUASSON - Mme Roseline BARANGER, Andrée BONIN-ROGER, Adjoints -

M. Michel ALLEMAND - Conseiller municipal délégué –

Mmes Anne LAROCHE-JOUBERT, Corinne DEVINEAU, Nicole GROLEAU, Marie-Ange CHAIGNEAU, MM. Luc BELLIARD, Xavier MARTIN, Jacques BOBIN, Yannick BOUTET, Hervé ZARKA, conseillers municipaux.

Excusés ayant donné procuration :

Yolaine FRIOUX, pouvoir à Luc BELLIARD ;

Sabrina PRUDHOMME, pouvoir à M. Dominique CHANTOIN ;

Hervé GALLAIS, pouvoir à Michel ALLEMAND ;

Michel ALLAIRE, pouvoir à Jean-Pierre BRUNET ;

Après avoir procédé à l'appel et vérifié le quorum, M. le Maire ouvre la séance à 18h09.

Sur proposition et vote à l'unanimité, Mme Corinne DEVINEAU est nommée secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal est informé que la séance est enregistrée par les services de la Mairie. De même, le public présent peut désormais suivre la séance du conseil grâce à la projection des pièces sur vidéoprojecteur.

M. le Maire informe le conseil que la présence de Madame Nicole GROLEAU en séance, légalement convoquée au conseil municipal, est justifiée par la démission de Madame Sarah CORBREJAUD de son mandat de conseillère municipale qui en a exprimé le souhait par courrier en date du 22/02/2022. Sa démission est devenue définitive dès réception du courrier en Mairie conformément à l'article L2121-4 du CGCT.

De même, M. le Maire informe le conseil qu'il retire de l'ordre du jour le point « II 5/ tarif location de la petite Salangane pour réunion professionnelle ».

I - Approbation du procès-verbal de la séance du 19/01/2022

Le procès-verbal de la séance du 19/01/2022, n'appelant pas d'observations, est approuvé à l'unanimité.

II- Gestion Communale

1) Avenant n°2 concernant la construction de 2 commerces, 3 logements et 1 bibliothèque (en centre-bourg)/ lot n°5 - Menuiseries extérieures

Vu la délibération du 14/12/2017 portant sur le choix de la M.O. pour la création de commerces et logements sur une parcelle communale,

Vu la délibération en date du 24/07/2019 portant sur l'avenant n°1 au marché de M.O. pour la création de commerces et logements sur une parcelle communale,

Vu la délibération du 23/03/2021 portant sur le choix des entreprises retenues pour le marché publics « création de 2 commerces, 3 logements et 1 bibliothèque (lots 1 à 13 sauf 5 et 7),

Vu la délibération du 23/03/2021 portant sur le choix des entreprises retenues pour les lots 5 et 7 (déclarés initialement infructueux),

vu l'avenant n°1 en date du 27/01/2022 portant sur le changement de nom de l'entreprise retenue pour le lot n°5 – Menuiseries extérieures,

après avoir pris connaissance de l'avenant n°2 portant sur la modification d'une porte,

le conseil municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité, décide de valider l'avenant n°2 – lot n°5 : Menuiseries extérieures - concernant la construction de deux commerces, trois logements et une bibliothèque en centre-bourg, conformément au document présenté et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

2) Cession foncière au profit d'un opérateur immobilier : Délibération en vue de valider le choix d'un opérateur en charge de la réalisation d'un projet immobilier et d'aménagement sur les terrains acquis par l'EPF de la Vendée (Ilot Ancienne Colonie du Mans)

La commune a sollicité l'EPF de la Vendée pour acquérir, porter le foncier et réaliser les travaux préalables de remise en état dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Anciennes Colonies du Mans, situées impasse des Corsaires (bâtiments vacants depuis plusieurs années).

Dans le cadre de cette convention, l'EPF de la Vendée et la commune ont lancé une étude de faisabilité en vue de définir un projet sur les parcelles concernées. Cette étude réalisée par l'agence MAU a permis à la commune d'arrêter un programme et un parti d'aménagement global. Ce projet prévoit notamment de construire une vingtaine de logements neufs sur l'emprise de l'ancienne colonie. Le foncier étant occupé par des bâtiments en friche, ce projet nécessite la réalisation de travaux préparatoires de déconstruction et de désamiantage par l'EPF de la Vendée pour rendre le foncier prêt à l'emploi, après obtention d'un permis de construire, purgé des recours des tiers.

La commune et l'EPF de la Vendée ont donc choisi de lancer une consultation en vue d'attribuer le foncier remis en état à un opérateur immobilier qui sera chargé de réaliser ce projet immobilier.

La consultation a consisté à solliciter une vingtaine d'opérateurs susceptibles de s'inscrire dans ce projet prévoyant une part importante de logements en Bail Réel Solidaire (70%)

Ces candidats ont été invités à se positionner par rapport aux objectifs définis par la collectivité et l'EPF de la Vendée, et formuler une proposition de prix rachat du foncier, ainsi qu'un prix prévisionnel de cession des terrains à bâtir et des logements en Bail Réel Solidaire.

Trois candidatures ont été reçues : PROCIVIS OUEST, REALITES et OPUS GROUPE.

Après analyse des trois dossiers et audition des deux premiers candidats, il est proposé de retenir OPUS GROUPE en tant qu'opérateur immobilier en charge de la réalisation de ce projet. En effet, la candidature de OPUS GROUPE est la plus favorable financièrement et correspond le mieux aux attentes de la commune et de l'EPF de la Vendée (voir rapport d'analyse des candidatures). Il est toutefois précisé que l'offre de l'opérateur pressenti ne permet pas de compenser totalement les coûts d'acquisition du foncier et les coûts de travaux de remise en état du foncier (démolition, désamiantage). Une participation de la collectivité sera donc nécessaire pour équilibrer financièrement le projet. Cette participation est estimée à ce stade entre 60 000 € HT (sur la base des estimations actuelles des coûts de démolition-désamiantage, et après déduction d'une subvention de l'EPF de la Vendée d'environ 203 000 € HT).

La commune est donc invitée à se prononcer sur cette proposition de choix de l'opérateur avant de procéder à la signature du protocole d'accord tripartite (EPF / Commune / opérateur) et de permettre à l'EPF de la Vendée de signer l'acte de vente des terrains avec l'opérateur concerné.

Le cahier des charges pour le choix de l'opérateur est présenté en séance.

Vu la convention de maîtrise foncière signée avec l'EPF de la Vendée le 10 décembre 2016, et l'avenant n°1 signé le 19 octobre 2021.

Vu le rapport d'analyse des candidatures transmis par l'EPF de la Vendée le 12 janvier 2022.

Vu la présentation à la commission d'urbanisme élargie à l'ensemble des membres du conseil municipal en date du 3 février 2022,

Après en avoir délibéré et voté par 15 pour, 1 abstention (M. Yannick BOUTET), 3 contre (Mme Marie-Ange CHAIGNEAU, M. Jacques BOBIN, M. Hervé ZARKA), le Conseil Municipal,

- **valide** l'attribution de la partie constructible de la parcelle AL 1089p à OPUS GROUPE, en tant qu'opérateur immobilier en charge de son acquisition auprès de l'EPF de la Vendée et de sa construction,
- **autorise Monsieur le Maire** à signer le protocole d'accord formalisant les engagements de chaque partie,
- **autorise l'EPF de la Vendée** à céder de la partie constructible de la parcelle AL 1089p à OPUS GROUPE après obtention par l'opérateur des autorisations d'urbanisme nécessaires, et sous réserve du respect des engagements pris par l'opérateur dans le cadre de la consultation.

3) Prise en considération au sens de l'article L.424-1 du projet d'aménagement sur les parcelles cadastrées section AN n°1561, 1733, 1750, 1751

Monsieur le Maire rappelle que le projet de renouvellement urbain du centre bourg, orienté autour d'une logique de densification et de production d'une offre de logements de nature à favoriser l'accueil d'une population résidente à l'année, socialement mixte et multigénérationnelle, et à l'origine de la convention signée avec l'EPF porte sur deux ilots :

- Un ilot situé entre l'impasse du Pé Dur et la rue de l'Hôtel de ville constitué de 4 parcelles pour une superficie de 1 870 m², cadastré section AN 1561, 1733, 1750 et 1751.

- Un ilot situé rue de la Martinière sur 3 parcelles pour une superficie de 2 581 m², cadastré section AL 80, 730 et 732.

Il poursuit en décrivant et mettant à la disposition des conseillers municipaux le projet d'aménagement du premier d'entre eux tel que proposé, après échanges avec les élus, par le Cabinet BONNARD, Géomètre-expert.

Il ajoute que la préemption des parcelles de cet ilot, entreprise, récemment n'a finalement pas abouti pour des motifs de pure forme (*défaut de consultation préalable des domaines et description insuffisante des motifs de préemption*) mais précise que cette circonstance n'est pas de nature à empêcher la commune de poursuivre la mise en œuvre de son projet de renouvellement urbain.

Ceci précisé, Monsieur le Maire indique que tant que la Commune n'a pas la maîtrise foncière, il est important qu'aucun travaux, constructions ou installations de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement de ce secteur au cœur du centre-bourg ne puissent être entrepris.

Il précise que le législateur a précisément prévu la possibilité pour les Communes et Établissements publics de coopération intercommunale de surseoir à statuer sur des demandes d'autorisation relatives à de tels travaux, constructions ou installations dès lors qu'un projet d'aménagement a été pris en considération par la Commune ou l'Établissement compétent.

Il indique que cette possibilité est consacrée à l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme en ce qu'il prévoit notamment que :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 121-22-3, L. 121-22-7, L. 153-11 et L. 311-2 du présent Code et par l'article L. 331-6 du Code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

[...]

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la Commune ou l'Établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent Code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté."

Monsieur le Maire poursuit en ajoutant que l'article R. 424-24 du Code de l'urbanisme prévoit que :

"La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en Mairie ou au siège de l'Établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les Mairies des Communes membres concernées.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'État dans le Département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué."

Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal de prendre officiellement en considération le projet d'aménagement de cet ilot au titre du renouvellement urbain du bourg de l'Épine.

Monsieur le Maire ajoute, s'agissant, du second ilot que dans la mesure où un permis d'aménager a été sollicité et délivré (*puisque conforme au PLU*), sur son assiette il n'est aujourd'hui plus envisageable à court terme et pour la Commune non seulement d'avoir la maîtrise foncière de cet ilot pour y mener la politique publique de renouvellement urbain et de logement poursuivie mais encore de sursoir à statuer sur les demandes de permis de construire qui seront formulées dans le cadre de la réalisation du lotissement d'ores et déjà autorisé.

Ces éléments exposés, Monsieur le Maire invite donc le Conseil municipal à prendre officiellement en considération, au sens des dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, le projet de renouvellement urbain sur l'ilot sus-décrit et constitué des parcelles AN 1561, 1733, 1750 et 1751 et appelé à accueillir une liaison nouvelle entre la rue de l'Hôtel de ville et l'impasse du Pé dur mais encore de nouveaux logements avec les objectifs précités.

Il indique, par ailleurs, au Conseil municipal qu'il poursuivra autant que possible, et aux fins d'acquisition amiable, les échanges avec les propriétaires des parcelles intégrées dans ce secteur à aménager au titre de l'aménagement du centre-bourg.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré par 17 pour et 2 abstentions (Mme Marie-Ange CHAIGNEAU, M. Jacques BOBIN) et adoptant les motifs de fait et de droit exposés par le Maire :

- **s'accorde sur le projet d'aménagement** de l'îlot constitué des parcelles cadastrées, sur la Commune de l'Épine, section AN 1561, 1733, 1750 et 1751

- **prend expressément en considération, au sens des dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme**, le projet d'aménagement de l'îlot constitué des parcelles AN 1561, 1733, 1750 et 1751 et appelé à accueillir une liaison nouvelle entre la rue de l'Hôtel de ville et l'impasse du Pé Dur mais encore de nouveaux logements avec les objectifs rappelés par le Maire aux termes de son exposé.

- **dit que la présente décision** de prise en considération de ce projet d'aménagement sera affichée pendant un mois à la Mairie

- **dit que mention de cet affichage** sera inséré en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département

- **dit que chacune de ces formalités de publicité** mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté, à savoir à la Mairie de L'ÉPINE

- **s'accorde sur la poursuite des échanges** aux fins d'acquisition amiable avec les propriétaires des parcelles inscrites dans ce secteur à aménager au titre du réaménagement urbain du centre-bourg.

- **autorise Monsieur le Maire** à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

4) Adhésion de la bibliothèque au réseau départemental : validation de la convention d'objectifs

vu le souhait de la municipalité et de l'association « Angèle Blanchard » d'intégrer le réseau des bibliothèques de Vendée afin de pouvoir bénéficier des différents services proposés par le Département notamment en matière d'accompagnement, de conseils et de financements sur le suivi des projets actuels et futurs de la bibliothèque municipale,

après avoir pris connaissance du courrier du Département en date du 14/12/2021 précisant les conditions d'adhésion de la bibliothèque municipale au réseau départemental des bibliothèques de Vendée,

le conseil municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité,

- **décide de valider la convention d'objectifs** proposée par le Département de la Vendée, conclue pour une durée de 5 ans, et précisant les engagements de chacun,
- **prend acte** qu'à l'issue de ces cinq années, une évaluation sera effectuée avec de possibles nouveaux objectifs,

conformément aux documents présentés et annexés à la délibération,

et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

5) Tarif location de la petite Salangane pour réunion professionnelle

Ce point est retiré de l'ordre du jour.

6) Mise en place des tickets restaurant pour les agents

Monsieur le Maire expose :

Qu'à partir du 1^{er} mars 2022, le Conseil Municipal souhaite la mise en place de titres-restaurant pour les agents de la Mairie de l'Épine. La société retenue est le Groupe UP (chèque déjeuner). La valeur faciale d'un chèque déjeuner sera de 6€ avec participation à hauteur de 50% par la Mairie de L'Épine soit 3€.

Cette formule s'inspire de ce qui a été voté à la communauté de communes de Noirmoutier.

Le Conseil Municipal souhaite mettre en place des tickets restaurants d'une valeur faciale de 6€. Il est décidé l'attribution d'un forfait mensuel de 12 tickets par mois, soit 144 tickets par an pour un agent à temps complet quel que soit l'aménagement du temps de travail de l'agent. Cela représenterait une participation de la Mairie de L'Épine de 432€ par agent à temps complet par an.

1. Bénéficiaires

Chaque agent pourra décider d'y adhérer ou non.

La collectivité décide d'attribuer bénéfice des titres-restaurants :

- Fonctionnaires stagiaires et titulaires (quel que soit la durée d'ancienneté dans la collectivité),
- Contractuels de droit public et de droit privé, ayant 6 mois d'ancienneté et plus
- Les agents à temps non complet

A ce jour, la Commune de L'Épine comptabilise 29 agents à temps complet, au 1^{er} décembre 2021.

2. Modalités d'attribution

Pour bénéficier des tickets restaurant il faudra justifier de 6 mois d'ancienneté pour les contractuels dans la collectivité. Les agents titulaires et stagiaires pourront y prétendre tout de suite.

Une proratisation mensuelle sera effectuée pour les agents à temps partiel ou à temps non complet comme suit : temps partiel 90% : 11 tickets restaurants, temps partiel 80 % : 10 tickets restaurants, temps partiel 50% : 6 tickets restaurants, temps non complet 25h13 : 9 tickets restaurants, etc...

Le Conseil Municipal propose qu'en cas d'arrêt de travail un délai de carence de 8 jours sera appliqué et que par conséquent à partir de neufs jours consécutifs d'absence pour maladie un titre restaurant sera déduit par jour non travaillé.

Ainsi en cas d'arrêt de travail, le décompte sera effectué de la manière suivante :

Nombre de jour d'arrêt	Nombre de chèques déjeuners
<égal à 8 jours consécutifs	12
9	11
10	10
11	9
12	8
13	7
14	6
15	5
16	4
17	3
18	2
19	1
20	0

Vu l'article 26 de la loi n°2007-148 du 2 février 2007 et vu les articles 70 et 72 de la loi n°2007-209 du 19 février 2007 relatives à l'action sociale.

Vu le Code du Travail,

Après avoir pris connaissance du fonctionnement des tickets restaurants et des différentes modalités d'attribution, ainsi que du devis présenté et annexé à la délibération,

Vu l'avis favorable du bureau municipal en date du 7/12/2021,

Vu l'avis favorable du Comité Technique du centre de gestion le 24/01/2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité, décide :

- **d'accepter la mise en place des tickets restaurants** pour les agents de la collectivité
- **d'attribuer 12 tickets-restaurant par mois** de travail pour les agents à temps complet,
- **de valider la liste des bénéficiaires**, les modalités d'attribution et la participation à hauteur de 50% de la collectivité pour une valeur faciale des titres-restaurant à 6€,
- **de prendre acte** que ces modalités entreront en vigueur à compter du 1^{er} mars 2022,
- **d'inscrire la dépense** au budget général de la Commune,

et autorise Monsieur le Maire à signer toutes pièces nécessaires à cette affaire.

III - Informations

1) Délégations du Conseil Municipal au Maire (Du 12/01/2022 au 22/02/2022)

Le Conseil Municipal est informé des prises de décisions du 12 Janvier au 22 Février 2022 dans le cadre des délégations consenties à M. le Maire.

2) Nouveau contentieux d'urbanisme : recours pour excès de pouvoir

Les élus prennent connaissance du nouveau contentieux d'un administré contre l'arrêté du Maire accordé en 2019 pour un permis de construire.

3) Comité Santé Liberté de Vendée : information situation du Covid 19

M. le Maire porte à la connaissance du conseil municipal, compte tenu que la commune est mise en responsabilité, la réception en Mairie d'une lettre recommandée en AR en date du 14/01/2022 du comité Santé Liberté de Vendée sur une campagne d'information de la situation du Covid 19 en France.

Avant de passer à l'examen de la question orale reçue en Mairie, M. le Maire clos la séance et passe en séance privée.

Après avoir épuisé l'ordre du jour, la séance est clôturée à 19h33.

La Secrétaire de séance,
Corinne DEVINEAU



Le Maire,
Dominique CHANTOIN



Diffusé aux élus le ..0.9. MARS. 2022

Affichage le ..0.9. MARS. 2022 ..